TOH HUAT SAM

lwn.

NG HOOK CHUAN DEVELOPMENT SDN BHD

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, TEMERLOH
RAMLY ALI H
[GUAMAN SIVIL NO: 22-07-1999]
28 JULAI 2003

UNDANG-UNDANG TANAH: *Pemaju perumahan - Perjanjian jualbeli rumah kos rendah - Harga rumah dinaikkan oleh pemaju berikutan pengubahsuaian dan tambahan kepada rumah yang diluluskan oleh pihak berkuasa tempatan - Sama ada surat tawaran sebelumnya oleh unit perumahan kerajaan negeri kepada plaintif pembeli mengikat pemaju kepada harga yang asal - Sama ada terdapatnya kontrak yang sah di antara plaintif dengan pemaju - Sama ada pemaju mungkir kontrak - Sama ada plaintif berhak untuk perintah pelaksanaan spesifik serta gantirugi teladan*

KONTRAK: *Jualbeli rumah - Perjanjian jualbeli rumah kos rendah - Harga rumah dinaikkan oleh pemaju berikutan pengubahsuaian dan tambahan kepada rumah yang diluluskan oleh pihak berkuasa tempatan - Sama ada surat tawaran sebelumnya oleh unit perumahan kerajaan negeri kepada plaintif pembeli mengikat pemaju kepada harga yang asal - Sama ada terdapatnya kontrak yang sah di antara plaintif dengan pemaju - Sama ada pemaju mungkir kontrak - Sama ada plaintif berhak untuk perintah pelaksanaan spesifik serta gantirugi teladan*

Melalui satu surat yang bertarikh 4 September 1998 daripada Unit Perumahan Kerajaan Negeri Pahang ('Unit Perumahan tersebut'), plaintif dipilih dan ditawarkan untuk membeli sebuah rumah kos rendah ('rumah tersebut') dengan harga RM28,841.32 di dalam satu projek perumahan kos rendah yang dimajukan oleh defendan. Sementara itu, defendan telah mendapat kelulusan daripada pihak berkuasa tempatan bagi pengubahsuaian dan tambahan ke atas rumah-rumah dalam projek tersebut. Sebelum tawaran diterima dan perjanjian jualbeli ditandatangani, plaintif diberitahu oleh defendan bahawa plaintif perlu menandatangani satu perjanjian tambahan iaitu perjanjian pengubahsuaian rumah tersebut dengan harga baru sebanyak RM45,500. Plaintif enggan menandatangani kedua-dua perjanjian jualbeli tersebut kerana tidak bersetuju dengan harga baru rumah tersebut. Disebabkan pertelingkahan yang timbul di antara plaintif dan defendan, Unit Perumahan tersebut, melalui satu surat

bertarikh 5 November 1998, menawarkan satu unit rumah kos rendah yang lain kepada plaintif. Plaintif enggan menerima tawaran alternatif tersebut. Plaintif kemudiannya memfailkan tuntutan ini untuk satu deklarasi bahawa defendan telah bertindak dengan tidak munasabah serta enggan dan gagal untuk menyempurnakan perjanjian jualbeli rumah tersebut. Plaintif juga menuntut untuk satu perintah pelaksanaan spesifik terhadap defendan serta gantirugi teladan dan kos.

Diputuskan:

[1] Unit Perumahan tersebut merupakan satu agensi Kerajaan Negeri Pahang yang diwujudkan secara pentadbiran untuk mengendalikan sistem pengagihan rumah kos rendah kepada rakyat yang memohon dan berkelayakan. Penubuhan dan fungsinya dibuat secara pentadbiran dan bukan berdasarkan mana-mana peruntukan undang-undang atau enakmen yang khusus. (ms 401 c-d)

[2] Peruntukan undang-undang yang paling hampir yang boleh dipertimbangkan tentang kuasa kerajaan negeri menetapkan harga sesebuah rumah kos rendah ialah s. 124 Kanun Tanah Negara ('KTN') di mana syarat-syarat dikenakan semasa meluluskan penukaran syarat kegunaan tanah berkenaan.Tanah berkenaan di mana projek perumahan tersebut dimajukan merupakan tanah 'pertanian'. Defendan telah mendapat kelulusan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri untuk menukar syarat kegunaan tanah tersebut kepada 'bangunan' dan kelulusan untuk pecah lot selaras dengan peruntukan di bawah s. 124(1) dan (5) KTN. Hak dan kuasa kerajaan negeri untuk mengenakan syarat-syarat semasa meluluskan penukaran syarat kegunaan tanah terhad kepada perkara-perkara yang dinyatakan di dalam s. 124(5) KTN sahaja. (ms 401 e-i & 402 a-b)

[3] Pihak berkuasa negeri tidak mempunyai kuasa di bawah s. 124(5)(c) KTN untuk mengenakan syarat tentang harga rumah kos rendah semasa meluluskan penukaran syarat kegunaan tanah berdasarkan kes *Cayman Development (K) Sdn Bhd v. Mohd Saad bin Long & Ors*. Syarat yang dikenakan oleh pihak berkuasa negeri melalui Unit Perumahan tersebut seperti yang terkandung di dalam surat bertarikh 4 Sept 1998 adalah *ultra vires* dan tidak mengikat defendan di dalam menetapkan harga jualan sesebuah rumah kos rendah yang akan didirikan di atas tanah berkenaan. Ini juga bermakna bahawa defendan tidak perlu mendapatkan kebenaran awal daripada Unit Perumahan tersebut sekiranya defendan hendak menaikkan harga rumah selepas pengubahsuaian dibuat. Syarat yang *ultra vires* sedemikian tidak mempunyai kesan di sisi undang-undang dan tidak perlu dipatuhi oleh defendan. (ms 402 d-h & 403 a-e)

[4] Pada hakikatnya, plaintif tidak menandatangani sebarang perjanjian jualbeli mengenai rumah tersebut. Jika diandaikan surat bertarikh 4 September 1998 adalah sah dan mengikat defendan, ianya terbatal dengan keluaran surat tawaran baru bertarikh 5 November 1998 oleh Unit Perumahan tersebut. (ms 405 a-c)

[5] Iklan defendan berkenaan jualan rumah kos rendah hanyalah merupakan satu 'jemputan untuk menawar'. Oleh itu, isu yang ditimbulkan oleh plaintif tentang pengiklanan tersebut tidak bermerit dan tidak membantu plaintif di dalam kes ini. Memandangkan tiada tawaran yang sah di dalam kes ini, maka soal mengenai 'penerimaan' dan 'balasan' tidak timbul sama sekali. Kesimpulannya, tiada kontrak yang sah di sisi undang-undang di antara plaintif dan defendan mengenai jualbeli rumah tersebut.
(ms 405 g-h & 406 a-d)

[6] Tidak terdapat sebarang kemungkiran yang telah dilakukan oleh defendan di dalam kes ini. Rumah tersebut tidak dijual kepada plaintif oleh kerana plaintif gagal dan tidak mahu menandatangani perjanjian-perjanjian yang disediakan oleh defendan untuk jualbeli rumah tersebut. (ms 406 e-f)

[7] Salah satu syarat utama untuk memperolehi satu perintah pelaksanaan spesifik di bawah s. 11 Akta Spesifik Relief 1950 ialah mesti terdapatnya satu ikatan kontrak yang sah di antara pihak-pihak berkenaan. Di dalam kes ini, tidak ada satu kontrak yang sah di antara plaintif dan defendan. Lagipun, surat bertarikh 4 September 1998 dibatalkan dan dengan itu tiada priviti kontrak di antara plaintif dan defendan untuk membolehkan plaintif menuntut haknya berdasarkan surat tersebut. Rumah tersebut juga tidak boleh dijual pada harga RM28,841.32 memandangkan ianya telah pun siap dibina dan diubahsuai sepenuhnya dengan harga baru RM45,500 berdasarkan kelulusan daripada pihak berkuasa tempatan. Plaintiff juga gagal untuk mengurangkan kerugiannya kerana dia enggan dan gagal untuk menerima tawaran alternatif itu. Maka, plaintif tidak berhak dan tidak berlayak untuk diberikan perintah pelaksanaan spesifik seperti yang dipohon. (ms 407 a-e)

[8] Gantirugi teladan hanya dibenarkan di dalam kes tort dan bukannya di dalam kes pecah kontrak. Tuntutan plaintif berdasarkan kepada kontrak dan permohonan perintah pelaksanaan spesifik adalah atas alasan pecah kontrak dan bukan tort. Maka gantirugi teladan tidak merupakan award yang bersesuaian di dalam kes ini. (ms 407 h & 408 a-d)

[Tuntutan plaintif terhadap defendan ditolak dengan kos.]

Kes-kes yang dirujuk:

Cayman Development (K) Sdn Bhd v. Mohd Saad Long & Ors [1999] 3 CLJ 601 HC ***(diikuti)***

Eckhardt Marine GMBH v. Sheriff Mahkamah Tinggi Malaya & Ors [2001] 3 CLJ 864 CA ***(dirujuk)***

EU Finance Bhd v. Lim Yoke Foo [1982] 2 MLJ 37 ***(dirujuk)***

Harkness v. Bell's Asbestos and Engineering Ltd [1967] 2 QB 729 ***(diikuti)***

Lai Meu Seng v. Cosmopac Sdn Bhd [1998] 2 CLJ 713 HC ***(diikuti)***

Preston Corporation Sdn Bhd v. Edward Leong & Ors [1982] CLJ 302; [1982] CLJ (Rep) 272 FC ***(dirujuk)***

Rookes v. Barnard [1964] AC 1129 ***(dirujuk)***

Sime UEP Properties Bhd v. Woon Nyoke Lin [2002] 3 CLJ 719 CA ***(dirujuk)***

Yang Kon Fatt & Anor v. Hock Seng Corporation Sdn Bhd & Anor [2000] 8 CLJ 686 HC ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:

National Land Code, s. 124(1), (5)(c)

Specific Relief Act 1950, s 11

Sumber lain yang dirujuk:

Chitty On Contracts, General Principles, 28 edn, para 2-002-2-003

McGregor, *Damages*, 16 edn, p 443

Bagi pihak plaintif - Richard Bong; T/n Bong & Co

Bagi pihak defendan - M Ramachelvam; T/n Roma-Rozi & Assoc

Dilaporkan oleh Usha Thiagarajah

PENGHAKIMAN

Ramly Ali H:

Di dalam kes ini tuntutan plaintif adalah untuk satu deklarasi bahawa defendan telah bertindak dengan tidak munasabah serta enggan dan gagal untuk menyempurnakan perjanjian jualbeli sebuah rumah Lot. No. 1658A, Taman Tinglan, Triang, Bera, Pahang Darul Makmur; serta untuk satu perintah pelaksanaan spesifik oleh defendan terhadap perjanjian tersebut dalam tempoh 14 hari dari tarikh perintah. Di samping itu plaintif juga menuntut gantirugi teladan dan kos.

Fakta Kes

Defendan pada masa yang material adalah pemaju yang mengusahakan Taman Triang, Mukim Triang, Daerah Bera, Pahang, yang terdiri daripada 27 unit rumah kos rendah di mana 15 unit adalah untuk orang awam, 4 unit untuk tuan tanah dan 8 unit lagi adalah untuk kuota Bumiputera. Plaintif telah

menerima surat bertarikh 4 September 1998 daripada Unit Perumahan, Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Pahang, di mana beliau telah berjaya dipilih dan ditawarkan untuk membeli rumah kos rendah di dalam projek tersebut dengan harga RM28,841.32. Berikutan dengan itu plaintif telah menyediakan satu cek bernilai RM2,884.14 untuk tujuan pembayaran 10% deposit pembelian rumah tersebut. Tarikh akhir untuk plaintif menerima tawaran tersebut dan menandatangani perjanjian jualbeli adalah pada 21 September 1998.

Dalam pada itu defendan telah mendapat kelulusan daripada pihak berkuasa tempatan ie, Majlis Daerah Bera, bagi cadangan untuk membuat pengubahsuaian dan tambahan ke atas setiap 27 unit rumah tersebut yang telah pun dibina dan disiapkan, dengan harga baru sebanyak RM45,500 bagi setiap unit (bukan lagi berharga RM28,841.32). Sebelum tawaran diterima dan perjanjian jualbeli ditandatangani, plaintif telah diberitahu oleh defendan dan peguamnya bahawa plaintif perlu menandatangani satu perjanjian tambahan, iaitu perjanjian pengubahsuaian rumah tersebut dengan harga yang baru sebanyak RM45,500; jikalau plaintif tidak berbuat demikian defendan tidak akan menjual rumah berkenaan kepada plaintif. Plaintif enggan menandatangani kedua-dua perjanjian jualbeli tersebut iaitu perjanjian jualbeli asal dan perjanjian jualbeli tambahan kerana tidak bersetuju dengan harga baru rumah tersebut. Plaintif mahukan rumah tersebut dijual kepada plaintif dengan harga RM28,841.32 mengikut yang dinyatakan di dalam surat daripada Unit Perumahan, Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Pahang yang diterima sebelum itu. Oleh kerana pertelingkahan yang timbul di antara plaintif dengan defendan mengenai perkara tersebut, Unit Perumahan SUK Negeri Pahang telah mengeluarkan satu surat tawaran alternatif bertarikh 5 November 1998 kepada plaintif, menawarkan satu unit rumah kos rendah yang lain kepada plaintif. Tetapi plaintif enggan menerima tawaran alternatif tersebut.

Akhirnya plaintif telah memfailkan tuntutan terhadap defendan di dalam kes ini pada 29 Januari 1999.

Hujahan Plaintif

Plaintif menghujahkan bahawa telah terdapat satu kontrak yang sah di antara plaintif dengan defendan berdasarkan surat tawaran yang dikeluarkan oleh Unit Perumahan SUK Negeri Pahang bertarikh 4 September 1998 kepada plaintif dan berikutan dengan itu plaintif telah pun menyediakan cek sebagai pembayaran 10% deposit harga rumah berkenaan, walaupun satu perjanjian jualbeli mengenai rumah berkenaan masih belum ditandatangani oleh kedua-dua pihak. Mengikut plaintif tawaran yang dikeluarkan oleh Unit Perumahan SUK Negeri Pahang adalah sah dan mengikat defendan apabila plaintif sebagai seseorang pembeli yang layak dipilih dan telah bersetuju untuk memenuhi dan menyempurnakan

kesemua obligasinya menurut syarat-syarat di dalam surat tawaran tersebut. Mengikut plaintif lagi surat tawaran Unit Perumahan SUK Negeri Pahang tersebut tidak pernah dibatalkan oleh Unit berkenaan. Plaintif juga menghujahkan bahawa defendan tidak boleh mengubah harga rumah berkenaan tanpa kelulusan awal daripada Unit Perumahan SUK Negeri Pahang atau persetujuan awal pembeli rumah.

Hujahan Defendan

Defendan pula menghujahkan bahawa tidak terdapat sebarang perjanjian atau kontrak yang sah di antara plaintif dengan defendan berkaitan pembelian rumah berkenaan memandangkan satu perjanjian jualbeli yang sah tidak ditandatangani oleh plaintif. Defendan juga menghujahkan bahawa surat tawaran bertarikh 4 September 1998 yang dikeluarkan oleh Unit Perumahan SUK Negeri Pahang kepada plaintif tidak mengikat defendan atas alasan unit tersebut tidak berhak di sisi undang-undang untuk menetapkan harga rumah yang dimajukan oleh defendan. Mengikut defendan kalaupun surat tersebut belum dibatalkan oleh Unit Perumahan SUK Negeri Pahang, ianya masih tidak mengikat defendan kerana defendan bukan merupakan 'pihak (privity)' kepada surat tawaran tersebut. Defendan juga menghujahkan bahawa plaintif tidak layak untuk mendapatkan sebarang perintah pelaksanaan spesifik dan gantirugi seperti yang dipohon di dalam kes ini.

Isu-lsu

Isu-isu penting yang perlu diputuskan oleh mahkamah di dalam kes ini adalah seperti berikut:

(i) Sama ada surat tawaran bertarikh 4 September 1999 yang dikeluarkan oleh Unit Perumahan SUK Negeri Pahang kepada plaintif mengikat defendan di dalam menetapkan harga rumah kos rendah yang hendak dimajukan oleh defendan; atau sama ada Kerajaan Negeri Pahang atau agensinya berhak di sisi undang-undang untuk menetapkan harga sesebuah rumah yang didirikan oleh defendan.

(ii) Sama ada telah wujud satu ikatan kontrak yang sah di sisi undang-undang di antara plaintif dengan defendan.

(iii) Sama ada defendan telah memungkiri perjanjian tersebut, jika ianya wujud.

(iv) Sama ada defendan berhak memperolehi satu deklarasi dan perintah pelaksanaan spesifik serta gantirugi teladan seperti yang dituntut oleh plaintif.

Pendapat Mahkamah

Isu 1

Dalam kes ini nampaknya dokumen asas yang dipegang oleh plaintif ialah sepucuk surat tawaran bertarikh 4 September 1998 yang dikeluarkan oleh Unit Perumahan SUK Negeri Pahang kepada plaintif menawarkan plaintif untuk membeli rumah kos rendah di Taman Tinglan, Mukim Triang, Daerah Bera pada harga RM28.841.32 seunit. Tawaran tersebut adalah tertakluk kepada kejayaan plaintif untuk mendapatkan kemudahan pinjaman daripada institusi kewangan untuk membeli rumah tersebut. Melalui surat tersebut, plaintif diarahkan untuk datang sendiri ke pejabat pemaju (defendan) untuk menandatangani surat perjanjian jualbeli rumah tidak lewat daripada tarikh 21 September 1998.

Unit Perumahan SUK Negeri Pahang adalah merupakan satu agensi Kerajaan Negeri Pahang yang diwujudkan secara pentadbiran sebagai urusetia untuk mengendalikan satu sistem pengagihan rumah kos rendah kepada rakyat yang memohon dan berkelayakan.

Penubuhan dan fungsinya adalah dibuat secara pentadbiran dan bukan berdasarkan mana-mana peruntukan undang-undang atau enakmen secara khusus.

Peruntukan undang-undang yang paling hampir yang boleh dipertimbangkan tentang kuasa Kerajaan Negeri untuk menetapkan harga sesebuah rumah kos rendah ialah melalui syarat-syarat yang dikenakan semasa meluluskan penukaran syarat kegunaan ke atas tanah berkenaan di bawah s. 124 Kanun Tanah Negara (KTN).

Dalam kes ini, pada awalnya tanah berkenaan di mana projek perumahan berkenaan dimajukan adalah merupakan tanah "pertanian". Defendan telah mendapat kelulusan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri untuk menukar syarat kegunaan tanah tersebut kepada "bangunan" dan kelulusan untuk pecah lot pada 12 Oktober 1994; selaras dengan peruntukan di bawah s. 124(1) dan (5) KTN yang menyatakan:

> (1) The proprietor of any alienated land may apply to the State Authority under this section for:
>
> (a) the alteration of any category of land use to which the land is for the time being subject ... .
>
> (5) Any direction given by the State Authority under this section may be made conditional upon all or any of the following matters:
>
> (a) the payment of a further premium; as the payment of any other charges as may be prescribed;

(b) the reservation of a new rent;

(c) compliance with such other requirements as the State Authority may think fit.

Daripada peruntukan di atas, jelas menunjukkan hak dan kuasa Kerajaan Negeri untuk mengenakan syarat-syarat semasa meluluskan penukaran syarat kegunaan tanah adalah terhad kepada perkara-perkara yang dinyatakan di dalam s. 124(5) KTN sahaja. Sekiranya syarat yang dikenakan terkeluar daripada skop peruntukan tersebut, maka syarat berkenaan boleh dianggap *ultra vires* dan tidak sah di sisi undang-undang. Soalnya sekarang ialah sama ada pihak berkuasa Negeri melalui Unit Perumahan SUK Negeri Pahang di bawah peruntukan di atas berhak atau berkuasa untuk mengenakan syarat tentang harga rumah kos rendah yang hendak didirikan di atas tanah berkenaan mestilah berharga tidak melebihi RM25,000 dan sebarang perubahan harga perlu mendapatkan kebenaran awal daripada unit tersebut.

Mahkamah berpendapat dan memutuskan bahawa pihak berkuasa Negeri tidak mempunyai kuasa di bawah s. 124(5)(c) KTN untuk mengenakan syarat yang sedemikian semasa meluluskan penukaran syarat kegunaan tanah. Hak dan kewajipan mengenai harga rumah yang hendak didirikan adalah ditetapkan oleh pemaju dan pembeli di dalam perjanjian jualbeli masing-masing. Perkara mengenai harga rumah berkenaan bukanlah merupakan perkara yang dimaksudkan di bawah s. 124(5)(c) KTN.

Perkara ini telah diputuskan sebelum ini oleh Mohd Hishamuddin J di dalam kes *Cayman Development (K) Sdn Bhd v. Mohd Saad bin Long & Ors* [1999] 3 CLJ 601. Di dalam kes tersebut (*Cayman Developments*) isu yang ditimbulkan ialah sama ada pihak berkuasa Negeri Kedah, di dalam meluluskan permohonan penukaran syarat tanah di bawah s. 124 KTN mempunyai kuasa untuk mengenakan syarat agar pemaju (Cayman) menjual rumah kos rendah berkenaan kepada pembeli pada harga diskaun 5% daripada harga RM25,000.

Di dalam kes itu hakim berkenaan telah memutuskan:

> ... the State Authority has no power under sub-s. (5)(c) of the Code to impose the requirement that I have mentioned on A1-Bukhary and Cayman when approving the application for conversion of land use of the land in question.
>
> The requirements regarding the price of each of the units to be sold to the public as well as the discount 5% are not the kind of requirements envisaged by sub-s. (5)(c) of the Code. In other words, the requirements are not within the powers of the State Authority to impose under that Provision.

Seterusnya di dalam kes tersebut, mahkamah juga telah memutuskan:

> I have no doubt whatsoever of the good intention of the State Authority, and that in prescribing the price and the discount, it certainly had in mind the interest of the low income section of the general public, who would constitute the potential buyers of the low-cost units.
>
> Yet, with the greatest respect, I do not think that Parliament, in enacting sub-s. (5)(c), had in mind to confer on the State Authority such a wide power so as to empower it to even fix the price or the low-cost units for the purpose of sale to potential buyers, let alone to prescribe any discount. In other words, the State Authority acting under s. 124(5)(c) of the Code, has no power or jurisdiction to impose requirements of such nature. The requirements imposed are, in my judgment, *ultra-vires*.

Mahkamah bersetuju dan menerimapakai keputusan oleh Mohd Hishamuddin J di dalam kes tersebut. Berdasarkan pertimbangan dan autoriti di atas, Mahkamah ini memutuskan bahawa syarat yang dikenakan oleh pihak berkuasa Negeri melalui Unit Perumahan SUK Negeri Pahang seperti yang terkandung di dalam surat tawaran kepada plaintif bertarikh 4 September 1998 adalah *ultra vires* dan tidak mengikat defendan di dalam menetapkan harga jualan sesebuah rumah kos rendah yang akan didirikan di atas tanah berkenaan. Ini juga bermakna bahawa defendan tidak perlu mendapatkan kebenaran awal daripada unit tersebut sekiranya defendan hendak menaikkan harga rumah tersebut selepas pengubahsuaian dibuat. Syarat yang *ultra vires* sedemikian tidak mempunyai kesan di sisi undang-undang dan tidak perlu dipatuhi oleh defendan. Ini adalah selaras dengan keputusan di dalam kes *Harkness v. Bell's Asbestos and Engineering Ltd* [1967] 2 QB 729, di mana Lord Diplock LJ telah mengatakan:

> It has been long laid down that where an order is a nullity, the person whom the order purports to affect has the option either of ignoring it or going to the Court and asking for it to be set aside.

Kes tersebut *(Harkness)* telah diikuti dan diterimapakai oleh Mahkamah Persekutuan di dalam kes *EU Finance Bhd v. Lim Yoke Foo* [1982] 2 MLJ 37.

Dalam keadaan sedemikian, sekiranya plaintif di dalam kes ini berpegang dan bergantung kepada surat tawaran daripada Unit Perumahan SUK Negeri Pahang bertarikh 4 September 1998 untuk membuat tuntutan ke atas defendan, nampaknya plaintif hanya 'berpegang di dahan rapuh' dan tuntutannya pasti akan 'terjatuh' dan gagal.

Isu 2

Kalaupun diandaikan pihak berkuasa Negeri mempunyai kuasa untuk mengenakan syarat sedemikian dan seterusnya mengeluarkan tawaran kepada plaintif terhadap rumah berkenaan, soal yang perlu diputuskan selanjutnya ialah sama ada telah wujud satu ikatan kontrak yang sah di antara plaintif dengan defendan tentang jualbeli rumah tersebut.

Adalah menjadi satu prinsip asas di dalam undang-undang kontrak bahawa sesuatu kontrak atau perjanjian hanya wujud secara sah di sisi undang-undang di antara pihak-pihak yang terlibat sekiranya terdapat "tawaran (offer)", "penerimaan (acceptance)" dan diikuti dengan satu "consideration". Sesuatu "tawaran (offer)" seperti yang telah diterangkan oleh Salleh Abas FJ di dalam kes *Preston Corporation Sdn Bhd v. Edward Leong & Ors* [1982] CLJ 302; [1982] CLJ (Rep) 272 adalah:

> An offer is an intimation of willingness by an Offeror to enter into a legally binding contract. Its terms either expressly or impliedly must indicate that it is to become binding on the Offeror as soon as it has been accepted by the Offeree.

"Penerimaan (acceptance)" pula mengikut apa yang ditakrifkan di dalam *Chitty On Contracts, General Principles*, 28 edn, para 2-002 to 2-003, adalah:

> The exercise of the power to whom the offer has been made, to enter into a contract by manifesting assent in return. When the offeree manifests such intention, the offeree is said to have accepted the offer. Upon acceptance, the offeror, becomes bound by the contract proposed by him in the offer.

Di dalam kes ini plaintif telah ditawarkan oleh Unit Perumahan SUK Negeri Pahang (bukan oleh defendan) untuk membeli sebuah rumah kos rendah berharga RM25,000 (RM3,841.32 untuk kelebihan tanah) melalui surat bertarikh 4 September 1998. Mengikut sistem yang dilaksanakan oleh unit tersebut, pemilihan dan tawaran dikendalikan oleh unit tersebut di mana setiap pemaju yang diluluskan penukaran syarat kegunaan tanah akan dikenakan syarat bagi pembinaan rumah kos rendah. Pemaju hendaklah mendapatkan nama-nama pembeli dari unit tersebut di mana pembeli berkenaan diambil daripada sistem pendaftaran terbuka setelah mengenalpasti pembeli-pembeli yang layak. Melalui surat tawaran tersebut plaintif telah dikehendaki menghadirkan diri ke pejabat defendan untuk menandatangani surat perjanjian jualbeli rumah tersebut. Plaintif telah menyediakan satu bank draf bernilai RM2,884.14 (ie, bayaran deposit sebanyak 10%). Malangnya plaintif telah enggan untuk menandatangani perjanjian jualbeli berkenaan (berserta perjanjian tambahan) atas alasan rumah

telah diubahsuai dan harga rumah tersebut telah dinaikkan menjadi RM45,500. Hakikatnya, tiada sebarang perjanjian jualbeli yang ditandatangani oleh plaintif mengenai rumah tersebut.

Seperti yang telah dibincang dan diputuskan sebelum ini, surat tawaran bertarikh 4 September 1998 kepada plaintif yang menetapkan harga jualan rumah tersebut adalah *ultra vires* dan tidak mengikat defendan.

Kalaupun diandaikan surat tersebut sah dan mengikat defendan, mahkamah berpendapat dan memutuskan bahawa berdasarkan fakta dan keterangan di dalam kes ini, surat tersebut telah pun terbatal dengan keluarnya surat tawaran yang baru yang dikeluarkan oleh unit yang sama kepada plaintif bertarikh 5 November 1998 menawarkan plaintif untuk membeli sebuah rumah kos rendah pada harga RM25,698.15 di Taman Seri Triang, Mukim Triang, Daerah Bera dan meminta plaintif untuk menghadirkan diri di pejabat pemaju untuk menandatangani surat perjanjian jualbeli tidak lewat daripada tarikh 21 November 1998. Di perenggan 8 surat tersebut (bertarikh 5 November 1998) ada dinyatakan: **"Surat Pentadbiran ini Bil. (7)dlm. SUK. PHG. PR. 03/00612 bertarikh 4 September 1998 dibatalkan"**. Berdasarkan fakta di atas, jelas menunjukkan bahawa kalaupun surat bertarikh 4 September 1998 merupakan satu tawaran (offer) kepada plaintif, namun surat tersebut secara jelas telah dibatalkan melalui surat unit berkenaan bertarikh 5 November 1998. Ini bermakna tiada terdapat sebarang tawaran (offer) yang sah kepada plaintif yang melibatkan rumah kos rendah yang dimajukan oleh defendan di dalam projek Taman Tinglan (yang menjadi subjek di dalam kes ini). Tawaran baru yang dikeluarkan kepada plaintif pada 5 November 1998 adalah melibatkan rumah kos rendah di tempat yang lain ie, Taman Seri Triang. Itu pun telah tidak diterima oleh plaintif.

Plaintif juga telah menimbulkan isu bahawa defendan telah mengiklankan untuk menjual rumah kos rendah berkenaan pada harga RM25,000. Oleh itu mengikut plaintif, defendan adalah terikat untuk menjual rumah berkenaan kepada plaintif mengikut harga yang diiklankan.

Mahkamah berpendapat dan memutuskan bahawa sesuatu iklan sedemikian hanyalah merupakan satu 'jemputan untuk menawar (invitation to treat)'. Banyak autoriti tentang perkara ini. Di dalam kes *Sime UEP Properties Bhd v. Woon Nyoke Lin* [2002] 3 CLJ 719, Mahkamah Rayuan telah memutuskan bahawa:

> The advertisement by Collings Hui, upon which the plaintiff made an offer to rent kiosk No. 3 was nothing more than an invitation to treat. Also, the Plaintiff's application was nothing more than an offer by the Plaintiff subject

a to an acceptance by the Defendant or its agent. There was no evidence to show that the Defendant or their agent accepted the offer by the Plaintiff. On this basis alone, there was no contract whatsoever.

Begitu juga di dalam kes *Eckhardt Marine GMBH v. Sheriff Mahkamah Tinggi Malaya & Ors* [2001] 3 CLJ 864, Mahkamah Rayuan telah memutuskan, antara b lain, bahawa:

The guidelines that have been formulated by the Courts to ascertain whether there is an offer in a given case and by whom it is made are: (i) that as a general rule, an advertisement is considered not to be an offer but a mere invitation to treat; ... .

c

Oleh itu isu yang ditimbulkan oleh plaintif tentang pengiklanan yang dibuat oleh defendan tentang rumah tersebut adalah tidak bermerit dan tidak dapat membantu plaintif di dalam kes ini.

Memandangkan tiada terdapat sebarang tawaran (offer) yang sah di dalam kes d ini, maka soal mengenai 'penerimaan (acceptance)' dan 'consideration' adalah tidak timbul sama sekali. Oleh itu mahkamah memutuskan bahawa tiada terdapat sebarang kontrak yang sah di sisi undang-undang di antara plaintif dengan defendan mengenai jualbeli rumah berkenaan.

e *Isu 3*

Atas alasan di atas, mahkamah juga memutuskan bahawa tidak terdapat sebarang kemungkiran yang telah dilakukan oleh defendan di dalam kes ini. Rumah tersebut telah tidak dijual kepada plaintif bukannya atas sebab kemungkiran oleh defendan, tetapi adalah atas sebab plaintif telah gagal dan f tidak mahu menandatangani perjanjian-perjanjian yang telah disediakan oleh defendan untuk jualbeli rumah tersebut.

Isu 4

Berdasarkan keputusan dan pertimbangan di atas, mahkamah memutuskan bahawa deklarasi yang dipohon oleh plaintif bahawa tindakan defendan yang g enggan dan gagal untuk menyempurnakan perjanjian jualbeli terhadap rumah berkenaan seperti yang ditawarkan melalui surat Unit Perumahan SUK Negeri Pahang melalui surat bertarikh 4 September 1998 sebagai tidak munasabah, adalah tidak bermerit dan tidak disokong oleh fakta dan keterangan dalam kes ini. Oleh itu mahkamah tidak dapat memenuhi permohonan plaintif tersebut.

h Mengenai perintah pelaksanaan spesifik pula, ianya adalah terletak kepada budibicara mahkamah. Mahkamah akan mengeluarkan perintah tersebut sekiranya kes berkenaan memenuhi kehendak s. 11 Akta Spesifik Relief 1950.

i

Salah satu syarat utama ialah mestilah terdapat satu ikatan kontrak yang sah di antara pihak-pihak yang berkenaan. Di dalam kes ini, mahkamah berpendapat dan memutuskan bahawa plaintif tidak berhak dan tidak layak diberikan perintah pelaksanaan spesifik seperti yang dipohon atas alasan-alasan:

(i) tidak wujud satu kontrak yang sah dan mengikat di antara plaintif dengan defendan mengenai jualbeli rumah tersebut;

(ii) surat tawaran bertarikh 4 September 1998 yang dikeluarkan oleh Unit Perumahan SUK Negeri Pahang telah pun dibatalkan secara 'express' melalui surat unit tersebut bertarikh 5 November 1998;

(iii) tiada priviti kontrak di antara plaintif dan defendan untuk membolehkan plaintif menuntut haknya berdasarkan surat tawaran bertarikh 4 September 1998 yang telah pun dibatalkan;

(iv) akan wujudnya 'kesusahan (hardship)' sekiranya perintah pelaksanaan spesifik seperti yang dipohon oleh plaintif, dibenarkan oleh mahkamah memandangkan defendan tidak boleh menjual rumah tersebut pada harga RM28,841.32 (seperti yang dituntut oleh plaintif) memandangkan rumah tersebut telah siap dibina dan diubahsuai sepenuhnya dengan harga baru RM45,500 berdasarkan kelulusan daripada Majlis Daerah Bera.

(v) plaintif telah ditawarkan rumah kos rendah yang lain (di Taman Seri Triang) dengan harga RM28,841.32, tetapi plaintif telah enggan dan gagal menerima tawaran tersebut. lanya menunjukkan plaintif telah gagal untuk mengurangkan (mitigate) kerugiannya.

Sehubungan dengan ini mahkamah amat bersetuju dan menerimapakai prinsip yang telah diputuskan oleh Abdul Malik Ishak J di dalam kes *Lai Meu Seng v. Cosmopac Sdn Bhd* [1998] 2 CLJ 713 bahawa:

> specific performance can only be enforced where a contract is concluded and binding in law. Of crucial importance is that all formalities have been observed and that the parties have agreed, whether expressly or impliedly to all the essential terms of the contract. The terms too must be precisely certain to enable the Court to make an order and effect the exact performance of the contract.

Mengenai gantirugi teladan (exemplary damages) seperti yang dituntut oleh plaintif terhadap defendan, mahkamah berpendapat dan memutuskan bahawa gantirugi teladan hanya dibenarkan di dalam kes tort dan bukannya pecah kontrak. Di dalam kes ini tuntutan plaintif adalah berdasarkan kepada kontrak dan permohonan perintah pelaksanaan spesifik adalah atas alasan pecah kontrak, bukan tort.

McGregor on *Damages*, 16 edn, di perenggan 443, ada mengesahkan bahawa gantirugi teladan "certainly not for breach of contract where the writ of exemplary damages has never been allowed to run." Prinsip sedemikian telah diikut dan diterimapakai di dalam kes *Yang Kon Fatt & Anor v. Hock Seng Corporation Sdn Bhd & Anor* [2000] 8 CLJ 686.

Di dalam kes *Rookes v. Barnard* [1964] AC 1129, mahkamah telah memutuskan bahawa gantirugi teladan hanya diawardkan di dalam tiga kategori berikut:

(a) where there is oppressive, arbitrary or unconstitutional action by a government servant,

(b) if the conduct of the defendant calculated by him to make profit for himself, or

(c) where exemplary damages are authorized by statute.

Juga prinsip tersebut di atas telah diikuti dan diterimapakai di dalam kes *Yang Kon Fatt (supra)*. Oleh itu, gantirugi teladan bukan merupakan award yang bersesuaian di dalam kes ini.

Keputusan

Berdasarkan pertimbangan dan autoriti-autoriti di atas, mahkamah dengan ini memutuskan bahawa plaintif telah gagal untuk membuktikan tuntutannya di atas imbangan kebarangkalian. Oleh itu tuntutan plaintif terhadap defendan adalah ditolak dengan kos.